MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 60/1995/1

SEDUTA tat-18 ta' Novembru 2003

Citazzjoni numru 60/1995

Francis Buttigieg bhala mandatarju ta' l-imsefrin Antonia mart Nazzareno Buttigieg, Monica mart Angelo Tabone u Michael Buttigieg, Anthony Buttigieg u b'digriet tal-31 ta' Ottubru 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph, Carmelo, Maria Rosa mart Alfredo Xerri, u bl-istess digriet Francis Buttigieg, gie nominat kuratur biex jirrapprezenta lill-imsefrin Carolina armla ta' Giovanni Spiteri, Michael, Michelina mart Loreto Xerri, Frances mart Emanuel Buttigieg u Maria Antonia mart Emanuel Buttigieg ilkoll ahwa Buttigieg, ulied il-mejtin Antonio u Maria Assunta Buttigieg, stante l-mewt ta' Antonio Buttigieg fil-mori tal-kawza, Salvu Buttigieg u b'digriet tal-24 ta' Frar 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Francis Buttigieg, Josephine

mart Michael Camilleri, Grace mart Anthony Vassallo, Caroline mart Anthony Agius u l-imsiefra Michelina mart Nazzareno Vella li hawn Malta hija rapprezentata minn Francis Buttigieg stante li miet l-attur Salvu Buttigieg fil-mori tal-kawza, Giuseppa armla ta' Anthony Buttigieg, Grazia armla ta' Joseph Said, Rosa armla ta' Joseph Tabone u Carmen mart Lawrence Tabone

-vs-

John Zammit Gauci, Michael Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci, Miriam mart Victor Cavallo, ilkoll ahwa Zammit Gauci u r-Registratur ta' l-Artijiet.

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi fejn wara li ppremettew illi Antonia mart Nazzareno Buttigieg, Monica mart Angelo Tabone u Michael Buttigieg huma proprjetarji pro indiviso ta' erba' bicciet raba' formanti parti mit-territorju maghruf "Tal-Muxi" sive "Ta' Miju" fil-kuntrada maghrufa "Ta' Wied Simar" limiti Qala, Ghawdex, tal-kejl komplessiv ta' sitt mija u erbgha u disghin punt tlieta metri kwadri (694.3mk), soggett dan ir-raba' ghall-kwota ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu, provenjenti lilhom dan ir-raba mill-wirt u successjoni ta' missierhom Guzepp Buttigieg;

Illi l-attur Anthony Buttigieg huwa proprjetarju ta' zewg bicciet raba' tal-kejl komplessiv ta' tmien mija u wiehed u tletin punt hamsa metri kwadri (831.5mk) formanti ukoll parti mill-imsemmi territorju "Tal-Muxi" sive "Ta' Miju" u soggett ghall-kwota ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu.

Illi l-attur Salvu Buttigieg huwa wkoll proprjetarju ta' sitt bicciet raba' mill-istess territorju tal-kejl komplessiv ta' elf erba' mija u tliet u erbghin metri kwadri (1443mk) u soggetti ukoll ghall-kwota ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu, liema raba' huwa in parti provvenjenti lilu mill-

wirt u successjoni ta’ huh Angelo Buttigieg - Dokument MS;

Illi l-attrici Giuseppa armla ta’ Anthony Buttigieg hija ukoll proprjetarja ta’ erba’ bicciet raba’ mill-istess territorju tal-kejl komplessiv ta’ disa’ mija u sebgha u tmenin punt tlieta tmienja metri kwadri (987.38mk) u soggetti ukoll ghall-kwota ta’ hlas ta’ canone annwu u perpetwu, u liema raba’ huwa provenjenti lilha mill-wirt u successjoni ta’ missierha Carmelo Buttigieg - Dokument MS1, MS1A u MS1B;

Illi l-attrici Grazia armla ta’ Joseph Said hija proprjetarja ta’ zewg bicciet raba’ mill-istess territorju tal-kejl komplessiv ta’ tliet mija u hmistax metri kwadri (315mk) u soggetti ghall-kwota ta’ hlas ta’ canone annwu u perpetwu, liema raba’ huwa provvenjenti lilha mill-wirt u successjoni ta’ missierha Francesco Buttigieg - dokument MS2 u MS5;

Illi l-attrici Rosa armla ta’ Joseph Tabone hija ukoll proprjetarja ta’ porzjon ta’ art mill-imsemmi territorju tal-kejl ta’ mija u erbghin metru kwadru (140mk) konfinanti minn nofsihar ma’ Triq ta’ Miju, punent ma’ Salvu Buttigieg u lvant ma’ Giuseppa Buttigieg, soggett ukoll ghall-kwota tieghu ta’ hlas ta’ canone annwu u perpetwu, u liema raba’ huwa ukoll provvenjenti mill-istess eredita’ ta’ Francesco Buttigieg - Dokument MS 2 u MS5;

Illi l-attrici Carmen mart Lawrence Tabone hija proprjetarja ta’ porzjon art formanti ukoll parti mill-istess territorju tal-kejl ta’ tliet mija u hamsa u sittin metri kwadri (365mk) u konfinanti minn nofsinhar u tramuntana ma’ beni ta’ Salvu Buttigieg u lvant ma’ beni ta’ l-ahwa Buttigieg, soggett ghall-kwota ta’ hlas annwu u perpetwu, liema raba\ huwa provvenjenti lilha mill-wirt u successjoni ta’ Maria Buttigieg - Dokumenti MS3 u MS4 u MS5;

Illi l-atturi kollha huma proprjetarji pro indiviso tal-fond u cioe’ lok rurali li jinsab fi stat dilapidat maghruf “Ta’ Miju” li jinsab fl-imsemmi territorju u konfinanti mill-punent ma’ beni ta’ l-attrici Carmen mart Lawrence Tabone, nofsinhar ma’ beni ta’ l-attur Antony Buttigieg u lvant ma’ beni ta’ l-atturi Antonia Buttigieg u hutha;

Illi r-raba' kollu fuq imsemmi jifforma parti minn art wahda tal-kejl komplessiv ta' cirka erbat elef seba' mija u sitta u sebghin metri kwadri (4776mk) u l-intier konfinanti mil-Ivant in parti ma' beni ta' l-eredi ta' Joseph Camilleri, in parti ma' beni ta' l-eredi tal-familja Abela, u in parti ma' beni ta' Michelina Vella, nofsinhar ma' Triq maghrufa "Ta' Miju" u punent ma' passagg kampestri - site plan u pjanta tat-territorju annessi u markati MS6 u MS7 rispettivament;

Illi t-territorju kollu imsemmi kien gie assenjat u akkwistat b'titolu ta' antikresi ghall-perjodu ta' disgha u disghin (99) sena mill-atturi Anthony Buttigieg u Salvu Buttigieg u mill-awturi ta' l-atturi l-ohra u cioe' Giuseppe, Angelo, Carmelo u Francesco ahwa Buttigieg b'att ta' antikresi in atti Nutar Angelo Cauchi tad-dsatax (19) ta' Settembru elf disa' mija u tlieta u ghoxrin (1923) - Dokumenti MS8 u MS9 – debitament registrata mill-atturi kollha fir-Registru Pubbliku ta' Ghawdex ghall-finijiet ta' l-Artikolu elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987) tal-Kodici Civili b'Nota li ggib in-numru tliet mija u tnejn u tmenin tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (382/1995) - Dokument MS10;

Illi l-konvenuti John Zammit Gauci, Michael Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci u Miriam Cavallo issottomettew applikazzjoni fir-Registru ta' l-Artijiet sabiex jirregistraw f'isimhom l-utili dominju perpetwu ta' porzjoni art imsejha "Tal-Muxi" fil-kuntrada "Ta' Wied Simar" limiti Qala, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mija u disgha u sebghin elf, tmien mija u sittin metru kwadru (179.860mk), liema applikazzjoni ggib in-numru ittra A hames mija u hdax ta' l-elf disa' mija u erbgha u disghin (LR-A 511/1994 Gozo) li giet debitament ippubblikata permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Mejju 1994, f'liema applikazzjoni hemm inkluz ukoll ir-raba' ta' l-atturi fuq imsemmi - Dokument MS11;

Illi meta l-atturi saru jafu li r-raba' taghhom gie inkluz mat-territorju li dwaru saret l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tieghu mill-konvenuti, huma oggezzjonaw u pprotestaw ruhhom mal-konvenuti kollha biex ma jissoktaw bil-

proceduri ghar-registrazzjoni ta' l-art kollha kif mitlub mill-konvenuti Zammit Gauci u Cavallo;

Illi r-Registratur ta' l-Artijiet qieghed jirrifjuta l-kawzjoni li jridu jaghmlu l-atturi u dan peress illi t-terminu preskritt mil-ligi minnufih wara l-pubblikazzjoni ta' l-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern kien lahaq skada meta l-atturi saru jafu u accertaw irwiehom li l-art taghhom kienet giet inkluza ukoll ghar-registrazzjoni taghha mill-konvenut;

Illi minkejja r-rifjut tar-Registratur ta' l-Artijiet li jaccetta l-kawzjoni ta' l-atturi, il-process tal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni ta' l-art de quo gie sospiz temporanjament sabiex l-atturi jikkontestaw permezz ta' kawza fil-Qorti t-titolu pretiz mill-konvenuti Zammit Gauci u Cavallo fuq l-art proprjeta' taghhom.

Talbu li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-atturi huma proprjetarji tar-raba' fuq deskritt tal-kejl komplessiv ta' cirka erbat elef seba' mija u sitta u sebghin metri kwadri (4776mk);

2. tordna lir-Registratur ta' l-Artijiet sabiex ma jirregistrax il-jeddijiet tal-konvenuti John Zammit Gauci, Michael Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci u Miriam Cavallo fuq l-art hekk dikjarata proprjeta' ta' l-atturi.

Bl-ispejjez inkluz tal-protest gudizzjarju spedit kontra l-konvenuti fil-25 ta' Novembru 1994 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharka.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament guramentata, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tar-Registratur ta' l-Artijiet fejn eccepixxa:

Illi l-prezenza tieghu f'din il-kawza hija necessarja biss ghall-iskop ta' l-eventwali esegwibilita' ta' xi gudizzju talvolta favorevoli ghall-atturi u dan ai termini ta' l-Art

49(5) ta’ l-Att ta’ l-1981 dwar r-Registrazzjoni ta’ l-Artijiet u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni tal-Qorti ghar-rigward tat-talbiet;

Illi pero’ l-esponent fi kwalunkwe kaz m’ghandux ibati spejjez.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament guramentata u l-lista tax-xhieda annessa.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti John Zammit Gauci, Michael Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci, Miriam mart Victor Cavallo, ilkoll ahwa Zammit Gauci fejn eccepew:

1. illi d-domandi attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt, stante illi fl-ewwel lok, il-kawza intentata mill-atturi hija l-kawza “reivendikatorja” u ghaldaqstant l-ewwelnett hu mehtieg illi l-atturi jippruvaw minghajr ebda dubbju t-titolu taghhom ghall-art de quo;

2. illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-art de quo hija proprjeta’ tal-konvenuti - stante illi tifforma parti minn art ferm akbar illi giet akkwistata mill-awtur fit-titolu taghhom bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi tad-disgha (9) ta’ Gunju elf disa’ mija tmienja u erbghin (1948) minn fejn tirrizulta anke provenjenza ulterjuri u mhux veru illi l-atturi huma proprjetarji ta’ din l-istess art.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti debitament guramentata u l-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

Ezaminat il-provi;

Rat il-verbal folio 221 u dak sussegwenti ta’ din il-Qorti differentement preseduta fejn gie ordnat l-allegazzjoni jew

kopja tal-atti tal-kawza ‘Nobbli Carmelo Zammit Gauci vs Kanonku Eduardo Gatt (cit.nru 22/47);

Rat l-atti konnessi ma’ din il-kawza;

Rat id-digriet ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju f’isem l-ulied ta’ Salvatore Buttigieg li miet fil-mori tal-kawza (folio 234) u dawk f’isem l-ulied ta’ Antonio Buttigieg li wkoll miet fil-mori tal-kawza (fol.245);

Rat l-atti u d-dokumenti kollha inkluzi n-noti tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

L-oggett tal-kawza jittratta porzjon raba mit-territorju imsejjah “tal-Muxi” sive “ta’ Miju” fil-kuntrada maghrufa “Ta’ Wied Simar”, limiti Qala, tal-kejl ta’ cirka 4776 m.k, deskritta bhala li tikkonfina: min-naha tal-lvant in parti ma’ proprjeta’ eredi ta’ Joseph Camilleri, in parti ma’ beni appartenenti lill-eredi tal-familja Abela u f’parti ohra ma’ beni tal-eredi ta’ Michelina Vella; min-naha ta’ nofsinhar mat-triq imsejha ‘Ta’ Miju’; u min-naha tal-punent ma’ passagg kampestri - kif murija fil-pjanta dokti MS6 u MS7 (folio 66 u 67).

Illi fid-dikjarazzjoni guramentata annessa mac-citazzjoni l-atturi jsostnu li l-art tappartjeni lilhom in kwantu:

- f’kejl komplessiv ta’ 694.3 m.k, kif soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu, lil Antonia mart Nazzareno Buttigieg, Monica mart Angelo Buttigieg u Michael Buttigieg, pervenuta lilhom mill-wirt ta’ missierhom Guzepp Buttigieg;
- f’kejl ta’ 831.5 m.k, konsistenti f’zewg qatat, soggetti ghall-kwota taghhom ta’ cens annwu u perpetwu, lil Joseph, Carmelo, Maria Rosa mart Alfredo Xerri, Carolina armla ta’ Giovanni Spiteri, Michael, Michelina mart Loreto Xerri, Frances mart Emanuel Buttigieg, u Maria Antonia mart Emanuel Buttigieg, ilkoll ahwa Buttigieg u ulied u successuri ta’ Anthony Buttigieg li miet fil-mori tal-kawza;

- f’kejl ta’ 1443 m.k, kif soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu lil Francis Buttigieg, Josephine mart Michael Camilleri, Grace mart Anthony Vassallo, Caroline mart Anthony Agius u Michelina mart Nazzareno Vella li wirtu lil Salvu Buttigieg (attur li miet fil-mori tal-kawza) li da parti tieghu kien akkwista b’wirt minghand huh Angelo Buttigieg;

- f’kejl ta’ 987.38 m.k, konsistenti f’erba’ bicciet u soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu, lil Giuseppa armla ta’ Anthony Buttigieg, lilha provenjenti mill-wirt ta’ missierha Carmelo Buttigieg;

- f’kejl ta’ 315 m.k, konsistenti f’zewg bicciet u soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu lil Grazia armla ta’ Joseph Said, lilha provenjenti mill-wirt u successjoni ta’ missierha Francesco Buttigieg;

- f’kejl ta’ 140 m.k u soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu lil Rosa armla ta’ Joseph Tabone lilha provenjenti mill-eredita’ ta’ missierha Francesco Buttigieg;

- f’kejl ta’ 365 m.k, soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu, lil Carmen mart Lawrence Tabone, lilha provenjenti mill-wirt u successjoni ta’ Maria Buttigieg;

Inkluz mal-estensjoni fuq deskritta, individwalment u allegatament posseduta fi proporzjon ‘pro indiviso’ inghad li hemm ukoll lok rurali li jinsab fi stat dilapidat.

Issa d-domanda li fil-fehma tal-Qorti ghandha tigi l-ewwel indirizzata hija dwar x’inhi in natura tal-azzjoni ttentata: hekk hix proprjament l-*actio rivendicatoria* kif isostnu l-konvenuti, jew jekk hix bazata fuq l-artikolu 1372 tal-Kap 16 (li jiddikjara l-bejgh ta’ haga ta’ haddiehor bhala null), u/jew, in aggunta, izda distintament, dwar jekk hix fuq l-artikolu 51 tal-Kap 296 rikjedenti decizjoni tal-Qorti fuq pretiz jedd jew interess vantat, fil-kaz in ezami mill-atturi, ta’ dritt ta’ proprjeta’ fuq l-art registrabbli de qua.

Illi mill-bidu ghandu jkun car li l-Qorti ghandha tiddeklina li tezamina l-kawza b'riferenza ghall-artikolu citat tal-Kodici Civili stante li tali ezami jkun jesorbita t-talbiet fic-citazzjoni kif proposta. M'ghandux, pero', ikun hemm dubbju li l-kawza hija ippernjata fuq l-artikolu 51(a) tal-Kap 296. U dwar jekk il-kawza hix l-*actio rivendicatoria* vera u proprja din il-Qorti hi tal-fehma li mehud l-iskop tal-azzjoni ta' rivendika f'sens lat il-kawza tista' essenzjalment tigi kunsidrata tali minhabba li fl-aghar ipotesi ghandha similjanza stretta ma' l-*actio rivendicatoria* stante li aktar milli r-restituzzjoni tal-oggett jew il-pussess tieghu l-iskop tal-*actio rivendicatorja* huwa dak li jigi accertat id-dritt ta' proprjeta' ta' dak li jkun. Inghad li l-jedd tal-proprjeta' u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta' huma haga wahda (Vol.XXIX.ii.488) u tabilhaqq l-Artikolu 321 tal-Kodici Civili jipprovdi li "hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta' tieghu jew ihalli li haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghall-skop pubbliku u bil-hlas ta' indenniz sew".

Issa fil-kaz in ezami l-azzjoni tirrivolvi fuq allegata pretensjoni tal-atturi li porzjon ta' l-art tal-kejl komplessiv ta' 4776 m.k inkluz fiha fond rurali fi stat dilapidat fl-istess territorju hi proprjeta' taghhom u ghalhekk m'ghandhiex tigi registrata mat-territorju bil-bosta aktar estensiv konsistenti f'179, 860 m.k, li l-konvenuti talbu lir-Registratur tal-Artijiet li tigi registrata f'isimhom b'titolu assolut. Fil-waqt ghalhekk li jispetta lill-atturi li jippruvaw it-titolu ta' proprjeta fuq l-estensjoni tal-art minnhom vantata fuq l-istregwa tal-principju '*onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat'* m'ghandux jigi skartat li fil-fattispecie tal-kaz il-pussess kien u hu tal-atturi u mhux tal-konvenuti u ghalhekk *'in parti causa melior est conditio possidentis'* li fid-dritt Ruman, li baqa' dejjem l-aqwa fonti tad-dritt taghna, ir-rigorosita' li kienet rikjesta mir-rivendikant biex jipprova d-dominju tieghu kienet temperata mill-principji tal-azzjoni 'publiciana' fejn fl-azzjoni rivendicatoria kien jipprevali il-*principju 'potiora jura ostendit*'. Il-Qorti ghalhekk hi tal-fehma li ghandha tevalwa z-zewg titoli biex tara min minnhom ghandu jipprevali fuq il-kriterju tal-Baudry (citat fil-kawza Vol.XXIX.ii.488) illi *"quando i titoli emanano da autori*

diversi, l'attore trionfera' se stabilisce che nell'ipotesi di un processo nato tra i due autori il suo prevalga su quello del convenuto".

Illi ghal dak li hi l-prova tad-dritt ta' proprjeta' huma konkordi l-gurisprudenza u l-awturi li *"un semplice titolo traslativo di dominio non e' sufficiente per rivendicare la cosa presso un terzo" (Ricci – Diritto Civile Vol.11 Dei Beni n. 63 p. 102), "occorre ben inteso che i titoli prodotti siano abbastanza chiari e precisi e il gudice ha piena liberta' di eliminarli come incompleti, oscuri o dubbi, sovratutto se contengono dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata"* (Baudry Lacantinerie Vol.VI para 248).

Issa jirrizulta mill-atti li l-atturi offrew provi dettaljati, ezawrjenti u cari bizzejjed sabiex jippruvaw it-titlu taghhom fuq l-art minnhom reklamata anka billi segwew l-origini tal-proprjeta' bl-akkwist originali taghha. Riassunt tal-origini tal-akkwist jinsab fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju 1952, kif allura preseduta, minn fejn jirrizulta illi b'seba' atti separati li saru ghand in-Nutar Alosio Cremona Magri fit-13 ta' Lulju 1715 Ignazio Muxi, li kien l-proprjetarju assolut tal-art, ikkonceda in enfitewsi perpetwa t-territorju msejjah 'Il-Qasam' sive 'ta' Muxi' sive 'tal-Mangjun' limiti Qala, f'porzjon ta' zewg salmi, disa' tumoli u erba' mondelli lil Giuseppa Farrugia, f'porzjon ta' tlettax il-tomna lil Simeone Borg, f'porzjon ta' sitt tumoli lil Francesco Maria Zammit, f' porzjon ta' salma wahda, tumulo u mondello lil Michele Xuereb, f'porzjon ta' disa' tumoli u tliet mondelli lil Giovanni Attard, f'porzjon ta' zewg salmi, tlettax-il tumoli u zewg mondelli lil Tommaso Tabone, f'porzjon ta' erba' tumoli u hames mondelli lil Alberto Xuereb. Li sussegwentement, u b'riskontri aktar rilevanti ghall-kaz in dizamine, fl-1896 saru mill-padrun dirett fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri tlettax l-att rikonjitorju fejn t-territorju kollu gie maqsum f'ghaxar porzjonijiet u d-diversi enfitewti ta' allura ddikjaraw li huma possessuri ta' wahda mill-ghaxar porzjonijiet u rrikonoxxew bhala padrun dirett lil Avukat Gioacchino Zammit Gauci, awtur tal-konvenuti. Ghaliex saru tlettax l-att rikonjitorju u t-territorju gie maqsum f'ghaxar

porzjonijiet (pjanta ta' liema tinsab annessa) baqa' mistur, izda, u kienet x'kienet ir-raguni, jirrizulta li fost l-ghaxar porzjonijiet l-ewwel porzjoni kienet tirrigwarda, fost ohrajn, lil certi Grazia (xebba) u huha Bartolomeo Mifsud ulied Bartolomeo Mifsud li, flimkien mal-komparenti l-ohra fuq dak l-att, iddikjaraw ruhhom possessuri ta' din il-porzjoni 'soggetta a canone perpetuo' versu l-komparenti l-Avukat Zammit Gauci, li rrikonoxxew bhala l-padrun dirett u versu liema obbligaw ruhhom ghall-pagament tal-canone. Din l-ewwel porzjoni giet deskritta bhala konfinanti mil-lvant b'entrata, mezzodi' b'triq u punent mat-tieni porzjoni. Minn hawn 'il quddiem jirrizulta li b'kuntratt tad-19 ta' Settembru 1923 (dok. MS8 folio 68) atti Nutar Angelo Cauchi dan l-istess Bartolomeo Mifsud bin Bartolomeo kkonceda b'titolu ta' anticresi ghal disgha u disghin sena lis-sitt ahwa Angelo, Giuseppe, Francesco, Antonio, Salvatore u Carmelo ulied Michele Buttigieg (maghruf Ta' Ciotu) porzjon ta' erba' tumoli circa minn dina l-art 'contenente un luogo di case rurali' liema assenjazzjoni ta' anticresi giet sussegwentement registrata ai fini tal-artikolu 1987 tal-Kodici Civili biex tigi konsiderata bhala bejgh. Intant, jirrizulta ndubitat li l-atturi huma l-aventi kawza tal-fuq imsemmija sitt ahwa li nterrotament baqghu fil-pussess u jahdmu l-porzjonijiet rispettivi taghhom sal gurnata prezenti.

Illi ghall-praticita' l-Qorti mhux ser telenka l-varji stadji li jaslu ghat-titolu reklamat mill-atturi dwar il-porzjoni art minnhom reklamata u minflok taghmel pjena referenza ghad-dokument folio 183 li hi vverifikat mad-dokumenti esebiti in atti u li qeghdha tafferma l-esattezza tieghu.

Ikkunsidrat:

Illi da parti tal-konvenuti huma qeghdin isostnu t-titolu taghhom fuq il-kuntratt, esebit folio 118, fejn l-awtur taghhom kien akkwista minghand missieru b'titolu ta' enfitwesi perpetwa, dekoribbli mill-15 ta' Awissu 1948, fost beni ohra, "l-ghalqa jisimha ta' Muxi li qeghdha Ghawdex, fil-limiti tal-Qala, f'kuntrada ta' Wied is-Simar, tal-kejl superficjali ta' xi mija u sittin tomna, u tmiss minn nofsinhar mat-triq, mill-punent ma' beni tal-Conti Stagno

Navarra, mit-tramuntana ma' xatt il-bahar" bhala provenjenti mill-wirt tan-Nobbli Gio Nicola Zammit Gauci, hu l-enfitewta fuq dan l-att, in-Nobbli Carmelo Zammit Gauci. Huwa ovvju mill-atti li apparti dan il-kuntratt il-konvenuti ma offrew ebda dokumenti ohra rigward l-istess titolu pero' jirrizulta ndubitat li f'xi zmien qabel is-sena 1896 l-antennat u awtur taghhom fit-titolu kien akkwista l-estensjoni kollha tal-art li bl-atti rikonjitorji citati hawn fuq gie wkoll rikonoxxut bhala l-padrun dirett fuq l-art.

Illi l-konvenuti jippretendu li l-enfitewsi giet xolta 'ipso jure' stante l-morosita' fil-pagament tac-cens ghall-izjed minn tliet annati fuq l-istregwa tal-kuntratt rikonjitorju tal-1896, li flimkien mas-solidarjeta' tal-pagament tac-cens, espressament kien stipula li "*mancando gli enfiteuti, loro eredi e successori di pagare il canone di tre anni, o se eglino rimarranno debitori in una somma corrispondente a tre annate di canone…il padrone diretto, suoi eredi e successori potranno domandare lo scioglimento dell'enfiteusi, e la devoluzione del fondo coi miglioramenti".* Il-Qorti pero', semplicement fuq tali stipulazzjoni, ma tarax kif il-konvenuti jistghu jkollhom ragun fl-asserzjoni taghhom ossija li b'daqstant ic-cens gie xolt u dan ghaliex il-kawza li l-awtur taghhom kien ippropona fl-1947 quddiem dina l-Qorti, u sussegwentement rimandata lilha wara appell tal-istess attur, imkien ma ddikjarat r-rizoluzjoni tal-enfitewsi, anzi l-proceduri spiccaw impregudikati.

Illi din il-Qorti, kuntrarjament ghal dak li sostnew il-konvenuti, ma tirriskontra ebda suspetti manifestati mill-konvenuti dwar l-agir tal-atturi. Tosserva, illi mhux biss l-atturi agixxew in forza tad-drittijiet li kellhom u kwindi *"qui jure suo utitur nemini facit injuriam"*, izda wkoll li t-titolu minnhom reklamat hu rinforzat bil-pussess taghhom tal-art.

Fuq dak hawn espost ghalhekk din il-Qorti hi sodisfatta li l-atturi mhux biss ippruvaw titolu fuq l-art meritu dawn il-proceduri izda ppruvaw titolu li hu bil-bosta superjuri ghal dak tal-konvenuti u ftit jimporta jekk t-titolu tal-atturi huwiex indiviz jew partikolari. Il-Qorti hi hawnhekk tal-

fehma li l-prova li l-art kienet akkwistata mis-sitt ahwa Buttigieg pro indiviz bejniethom u li sussegwentement ddevolviet fuq l-attwali atturi, kif gie dimostrat, hu per se sufficjenti biex tnissel f'din il-Qorti l-konvinciment li l-atturi rnexxilhom fil-prova li l-art minnhom reklamata hi taghhom.

Il-Qorti, kif obbligata mill-Kap 364, ivverifikat u accertat li l-art tinsab debitament denunzjata fil-bosta denunzji tal-awturi tal-atturi.

Illi dak li jibqa' hu li jigi accertat jekk l-art meritu din il-kawza hiex inkluza fl-art li taghha l-konvenuti staqsew ir-registrazzjoni b'titolu assolut lir-Registratur tal-Artijiet u dana fit-termini tat-tieni domanda tal-atturi. Anke minn dan l-aspett il-prova saret sodisfacjentement.

Ghalhekk tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

D/Registratur

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------